



GROUPE SNI

SAINTE-BARBE

Avec la Sainte Barbe, gardez le cap

15 ans à votre service

Freyming-Merlebach, le 30 juin 2016

DOSSIER DE PRESSE



➔ L'historique de la société

22 juin 2001:

Signature du protocole d'accord définitif entre Messieurs YCHE, ROLLET et COSQUER concernant les 15 600 logements du parc Immobilier des HBL.

Cet engagement prévoyait notamment :

- Le maintien du droit au logement des ayants droit (géré par les HBL ou l'ANGR)
- Garantie du développement du patrimoine immobilier cédé par les HBL à la SA Sainte Barbe (réhabilitations, constructions) ;

1^{ER} juillet 2001 :

Prise en gestion des 15 600 logements du patrimoine immobilier des HBL et arrivée des premiers personnels SNI (M. Jean Paul CLEMENT, Mme Sylvie LEMOINE, M. Christophe CHANU) accompagnés de 82 agents détachés des Houillères du Bassin de Lorraine.

Les anciens mineurs ayants droit représentaient alors 63% de l'occupation du parc.

Septembre 2001 :

Arrivée d'Arnaud Jourdain

17 décembre 2001 :

Signature de l'acte authentique de vente.

17 juin 2002 :

Signature de la première convention quinquennale avec l'Anah portant sur 19 M€ de subventions pour 85 M€ de travaux de réhabilitation.

Cette convention marque également les premiers partenariats avec l'ANGDM dans le cadre des travaux de réhabilitation.

Au final ce sont 6 470 logements qui auront bénéficiés de travaux de réhabilitation, 1304 qui auront bénéficié de la mise en place d'une installation de chauffage pour une subvention de 22 M€ et un montant d'investissement de la Sainte Barbe de près de 127.5 M€.

2003 :

Recrutement de 51 gardiens concierges dans le cadre du décret 2001-1361 du 28 décembre 2001.

Suppression des chaudières collectives au charbon et remplacement par des installations au gaz naturel, plus sûres et moins polluantes.

Réactivation des programmes de rénovation de voiries GIRZOM / FNADT.

Lors du rachat du parc, la Société possédait 48,6 Km de voiries. Ces dernières sont rétrocédées aux communes concernées en contrepartie de la réalisation des travaux de réfection financés par le fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT).

A ce jour 16,7 Km ont été rétrocédés.

Ouverture à la vente des quartiers Cuvelette à Freyming-Merlebach et Belle Roche à Cocheren. En raison de problématiques minières, ces deux quartiers n'avaient pas fait l'objet de programmes de commercialisation avant 2003. Suite à l'autorisation donnée par les services de Charbonnages de France, ce sont respectivement 73 et 271 logements qui ont été cédés permettant l'accession à la propriété de 242 ayants-droit.

18 décembre 2003 :

Acquisition de 152 logements de l'ancien parc Renault à Boulogne Billancourt.

23 avril 2004 :

Dernier charbon à la Houve (Creutzwald)

Depuis 1856, 800 millions de tonnes de charbon auront été extraites de la terre de Moselle.

2004 :

Livraison de la première opération de construction neuve de la Sainte Barbe : 26 logements collectifs de type PLS « Résidence Longchamps » à Forbach.

2005 – 31 décembre 2008:

Près de 5 000 logements du parc étaient chauffés par des installations individuelles au coke.

Suite à l'arrêt de l'extraction Charbonnière, et dans le cadre de ses travaux de réhabilitation et de sécurisation du parc, la Société Sainte Barbe a initié un « Plan chauffage » destiné à convertir ces installations au gaz naturel ou au fuel le cas échéant. Ce plan s'est achevé fin 2008 concomitamment à l'arrêt des livraisons de charbon aux ayants droit.

L'investissement porté globalement dans la conversion des chauffages au charbon est de l'ordre de 30M€ et a touché 7 000 logements.

2005 :

Livraison de 14 maisons neuves type PLS quartier Jeanne d'Arc à Saint-Avold.

2006 :

Dans le cadre de la démarche ADP initiée par les services centraux du groupe, début de la campagne de mise en sécurité électrique d'environ 8 000 logements (95% de réalisé à ce jour) en partenariat avec le Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Electricité (CONSUEL).

Livraison de 30 maisons neuves type PLS quartier Neuland à Creutzwald

29 janvier 2007 :

Signature de la seconde convention quinquennale Anah portant sur environ 3 000 logements pour 70 M€ de travaux subventionnés à hauteur de 17.5 M€.

19 novembre 2007 :

Acquisition de 266 logements à Mourenx

2007 :

Livraison des 42 maisons neuves type PLS quartier Cuvelette à Freyming-Merlebach

1^{er} janvier 2008:

Liquidation de CDF (charbonnage de France)

2008 :

Début de la programmation massive d'isolation thermique des bâtiments soit 2 200 logements.

Signature de la convention Anah portant sur 0.9 M€ de subventions pour 2.9 M€ de travaux sur le parc de Mourenx.

Démolition des 40 premiers logements dans le cadre du programme ANRU de Behren-Lès-Forbach.

Livraison de 30 pavillons type PLS à Cocheren, 31 quartier Neuland à Creutzwald, et de 21 quartier Huchet à Saint-Avold soit un total de 82 logements individuels.

2010 :

Livraison d'un collectif de 26 logements collectifs financés en PLS à Stiring-Wendel, et du premier programme type « Papyloft » de 18 logements PLS.

Signature de deux contrats de chauffage urbain avec les sociétés Cofely et Dalkia entraînant la construction de deux centrales thermique « biomasse » au bénéfice respectivement des réseaux de Farébersviller et du quartier Chapelle à Hombourg-haut.

Cet engagement permettra à terme par la combinaison de la diversification des énergies, d'une TVA à taux réduit, ainsi que par l'isolation thermique de nos bâtiments, de diminuer de manière sensible la facture énergétique de nos locataires les plus fragiles.

Obtention d'une subvention du FEDER de 3 M€ pour accompagner l'isolation thermique de 1 353 logements.

Souscription de 15,2 M€ d'éco prêts logement social auprès de la Caisse des dépôts dans le cadre du financement de nos travaux d'isolation thermique des bâtiments de Farébersviller, Behren et Hombourg-Haut (ZUS).

28 avril 2010 :

Signature d'une convention tripartite Sainte Barbe-CARMI-ANGDM concernant l'aménagement des logements occupés par les ayants droit dans le cadre du vieillissement de la population et du maintien à domicile. L'objectif est « d'industrialiser » le processus d'adaptation par la définition de 3 niveaux de besoins et d'acter en amont les solutions techniques ainsi que les financements, par la combinaison de subventions et de hausses de loyer.

2011 :

Livraison de 7 logements de type Muse, quartier Cuvelette à Freyming-Merlebach, et de 15 logements individuels rue de Lisière à Stiring-Wendel l'ensemble financé en PLS.

Engagement du programme de restructuration du quartier du Wehneck à Saint-Avold :

Restructuration d'une ZUS de 384 logements en partenariat avec la Ville et la Régie pour un investissement de 6 M€ :

- La démolition de 86 logements
- Le traitement des façades et parties communes de 222 logements
- La vente de 76 logements

08 juin 2011 :

Signature de la convention ANRU de Behren-lès-Forbach :

Le montant des investissements pour la Société Sainte Barbe est de 20 M€ de travaux subventionnés à hauteur 10,7M€ de subventions :

- Démolition de 448 logements de l'îlot des vergers ;
- Résidentialisation de 644 logements ;
- Reconstitution de l'offre par la construction de 40 logements.

2014 : Livraison de la réhabilitation de la cité du Wenheck à Saint Avold pour 6M€

2014 : Livraison de 2 projets pilote avec ascenseurs extérieurs sur un bâtiment de 24 logements à Saint Avold Cité Huchet et un bâtiment de 40 logements à Farébersviller

2015 : Signature des contrats de villes

2015 : Livraison de 13 logements neufs à Rouhling et de 22 logements à Saint Avold Cité Huchet équipés domotique.

🔻 La SAS Sainte Barbe en quelques chiffres

Date de prise en gestion 1er juillet 2001
Capital : 12 222 545 €
Siège social : 2 avenue Emile Huchet à Freyming Merlebach

🔻 Chiffres clés au 31 décembre 2015 :

Nos locataires :

Nombre de logements	13 588
Dont Bassin Houiller	13 273
Dont Boulogne	49
Dont Mourenx	266

Le parc se compose à 79% de logements collectifs et 21 % d'individuels auxquels s'adjoignent 6 027 garages.

L'occupation de nos logements Mosellans est à 48% assurée par des ayants droit du régime minier. Pour mémoire, ce taux était de 63% lors de la prise en gestion du parc en 2001.

Le taux de vacance à charge est de 6.20%, soit 838 logements, mais retraité de la vacance organisée dans le cadre de nos projets patrimoniaux, le nombre de biens disponibles à la location n'est que de 409 soit 3 % du parc. Le taux de rotation des locataires tiers est d'environ 10,6 % ce qui est relativement stable au regard de l'importance des travaux réalisés sur le patrimoine.

Le parc conventionné représente 8 110 logements soit 60 % des logements.

Le taux d'impayé glissant hors facturation ANGDM est de 0.51 % pour un poids de dette de 1.151M€.

- Au 31 décembre 2005 les loyers nets représentaient 49 M€ dont 28 M€ facturés à l'ANGDM (57%) pour 58 % d'occupation du parc.
- Au 31 décembre 2010 les loyers nets sont de 60 M€ dont 31.5 M€ à l'ANGDM (52 %) pour 50% d'occupation du parc.
- Au 31 décembre 2015 les loyers nets représentaient 61.7 M€ dont 29.9 M€ facturés à l'ANGDM (48%) pour 48 % d'occupation du parc

Notre patrimoine :

Depuis 2001, la société Sainte Barbe a investi sur son parc près de 282 M€ et réalisé 100 M€ de travaux de maintenance. 9 431 logements auront fait l'objet de travaux d'amélioration et 710 sont en cours de travaux.

1192 logements ont été démolis depuis 2001, principalement sur les quartiers de la Chapelle à Hombourg-Haut et Freyming-Merlebach, Farébersviller et Behren-Lès-Forbach.

306 logements ont été construits au moyen de financements PLS, ce afin d'adapter l'offre locative aux besoins des clients.

En 2015, la Sainte Barbe a investi 2.687M€ en constructions neuves, 26.398M€ en réhabilitations et améliorations et son chiffre d'affaire était de 76.298M€. Cet investissement a concerné 807 logements mis en chantier, 1603 réhabilités 35 logements neufs livrés. La Sainte Barbe a également vendu 81 et démolit 131 logements.

En 2016, 13 logements neufs seront livrés et 102 logements sont prévus en livraison 2017.

Entre 2016 et 2020, la Sainte Barbe prévoit 48M€ d'investissement avec la construction de 120 logements.

Nos collaborateurs :

Les 148 collaborateurs ETP (dont 1 détaché des HBL) qui forment le personnel de la Sainte barbe, se répartissent entre le siège et les agences de proximité dont le nombre était de 6 jusqu'au 30 juin 2016 et de 4 à compter du 1^{er} juillet 2016.

46 gardiens concierge (non logés) veillent à la propreté et aux tâches dédiées au personnel de proximité.

58 cadres et agents de gestion locative sont au service quotidien de nos clients en agence.

➤ Nos engagements

Plus de 80% des logements achetés par la SAS Sainte Barbe aux HBL ont été construits entre 1955 et 1966. Le précédent propriétaire avait procédé à un entretien restreint d'environ 4 000 logements principalement sous forme de programmes de ravalement, mise en place de double vitrage, sécurisation électrique et rénovation de salles de bain. 11 600 logements étaient restés « en l'état ».

La SAS Sainte Barbe a donc engagé une politique intense de rénovation des logements en inscrivant son parc dans un programme pluriannuel de réhabilitation en partenariat avec l'Anah, l'ANGDM et l'ANRU.

1.1 *L'engagement avec l'Anah*

1.1.1 **Bilan 1ère convention quinquennale Anah 2002/2006:**

Une première convention quinquennale aura permis d'intervenir sur 8 578 logements soit 58 % du parc.

- 6 221 logements ont fait l'objet de travaux de réhabilitations pour 120 M€ ;
- Mise en place d'un système de chauffage dans 1304 pour un investissement de 7.5 M€ ;
- Réalisation de 249 logements très sociaux (PST).

1.1.2 **Bilan 2ème convention quinquennale Anah 2007/2011:**

Considérant que l'effort de réhabilitation entrepris par la SAS Sainte Barbe avec le soutien important de l'Anah méritait d'être poursuivi ;
 Considérant que la politique de valorisation du patrimoine de la Sainte Barbe participe à la mise en œuvre d'une politique d'équilibrage de l'habitat en Moselle-Est ;

La Société Sainte Barbe et l'Anah ont décidé de conclure une seconde convention quinquennale dont les 4 axes d'action sont :

- La résorption de l'habitat inconfortable et dégradé ;
- L'intégration de la démarche développement durable, notamment au travers de la performance énergétique du parc ;
- La poursuite d'une politique volontaire d'adaptabilité et d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite ou en situation de vieillissement ;
- La remise sur le marché de logements vacants.

Les conventions annuelles mises en œuvre permettront à terme, de réaliser la réhabilitation de 3 000 logements intégrant le traitement thermique du bâti.

Dans ce cadre, en 2010, 616 logements ont été mis en chantier, 957 logements réhabilités ont été livrés pour un investissement total 36 M€.

Au terme des 2 conventions quinquennales, plus de 65 % des logements du parc de la Sainte Barbe auront pu bénéficier de travaux d'amélioration pour un investissement total de plus de 200 M€.

1.2 Le partenariat avec l'ANGDM :

Par sa politique d'accompagnement régulier des programmes de rénovation du parc, et en participant aux choix patrimoniaux soutenus par les hausses de loyer conséquentes des travaux d'amélioration du bâti, l'ANGDM s'est toujours présentée comme un partenaire de choix dans le cadre de la gestion de la Société Sainte Barbe.

C'est au travers de ce partenariat, et avec l'objectif permanent des engagements pris vis-à-vis des ayants droit lors de la cession du parc des HBL au groupe SNI que le développement du parc peut être accompli de manière soutenue.

C'est également par le biais d'action jointes avec d'autres organismes gérant les droits des mineurs, comme l'ex-CARMI, que nous sommes en mesure, au travers d'une convention tripartite, de réaliser un programme ambitieux d'adaptation du parc aux problématiques de nos anciens.

Ainsi, les partenaires ont convenu de travailler conjointement afin de recenser les besoins, proposer des solutions techniques et de financement aux personnes nécessitant des aménagements spécifiques de leur logement.

Depuis 2010, en dehors du plan particulier de réhabilitation, les équipements sanitaires et les locaux de 552 logements ont été adaptés aux normes d'accessibilité.

1.3 Les programmes de mise à niveau et d'amélioration du parc

En complément des opérations de rénovation réalisées dans le cadre des conventions Anah, la Sainte Barbe renforce ses actions sur la performance énergétique de ses immeubles, et participe à l'amélioration du cadre de vie des personnes en situation de handicap par la mise en œuvre de travaux spécifiques sur les équipements, les cheminements et la mise en œuvre d'ascenseurs extérieurs.

1.3.1 Un plan d'amélioration des installations de chauffage et de renégociation des contrats de chauffage et d'amélioration de la performance énergétique

Le plan mis en œuvre, pour remplacer l'ensemble des installations de chauffage au charbon a entièrement été achevé au 31 décembre 2008. L'investissement porté globalement dans la conversion des chauffages au charbon est de l'ordre de 30M€ et a touché 7 000 logements.

Suite à l'arrêt de l'exploitation du gaz de mine qui servait de combustible aux réseaux de chaleur de Farébersviller et Hombourg-Haut, la Société Sainte Barbe a pu renégocier les modalités de ces contrats afin de faire bénéficier ses locataires :

- les puissances souscrites du fait de l'isolation du bâti et de l'évolution du périmètre du parc ;
- la mise en place d'organes de régulation ;
- les prix des combustibles en orientant les prestataires vers une solution type biomasse.

Ce plan d'action conjugué à l'isolation thermique des bâtiments permet d'envisager à terme une baisse des charges de chauffage de l'ordre de 35%.

Ce programme aura permis à la Sainte Barbe de bénéficier en 2010 d'une subvention du FEDER à hauteur de 3 M€ pour l'accompagnement de l'isolation thermique de ses bâtiments.

1.3.2 Un plan d'isolation thermique des façades

Dans la continuité des actions entreprises par le groupe SNI depuis 2007 dans le cadre du livre vert, la Sainte Barbe a poursuivi son plan d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment sur les grandes cités de Behren, Farébersviller et Hombourg-Haut ce qui a permis d'isoler 8100 logements depuis 2008.

1.3.3 Accessibilité, amélioration des équipements pour les personnes âgées

- Au premier semestre 2010, la Société a signé une convention avec l'ANGDM et la CARMI Est visant à permettre le maintien à domicile des personnes âgées relevant du statut du Mineur par la réalisation de travaux d'adaptation des logements.

Au travers de cette convention, la Sainte Barbe s'engage à réaliser les travaux d'adaptation des ayants droits désignés par la CARMI, celle-ci apportant une contribution financière et l'ANGDM assumant une hausse de loyer en complément de l'aide financière de la CARMI Est.

- Cette convention permet de cibler plus précisément les logements occupés par des personnes en situation de perte d'autonomie et de répondre aux nouveaux besoins générés par le vieillissement de sa population par des prescriptions spécifiques qui sont intégrées notamment dans les diverses opérations de réhabilitation ou de rénovation :

- aménagement des salles de bains et WC
- pose de mains courantes dans les cages d'escaliers
- amélioration de l'éclairage par détection automatique
- petits équipements particuliers d'amélioration du confort

Depuis 2010, en dehors du plan particulier de réhabilitation, les équipements sanitaires et les locaux de 552 logements ont été adaptés aux normes d'accessibilité ;

Les partenaires ont convenu de travailler conjointement afin de recenser les besoins, proposer des solutions techniques et de financement aux personnes nécessitant des aménagements spécifiques de leur logement.

A chaque fois que cela est possible, un accès direct aux logements des rez-de-chaussée est envisagé.

Cette offre complète l'effort de diversification réalisé par la société Sainte Barbe, qui intègre par ailleurs des constructions neuves adaptables aux personnes handicapées et des logements type « papyloft ».

1.4 Les grands projets patrimoniaux

Parallèlement à ces travaux de réhabilitation lourde, d'isolation et d'accessibilité, la Sainte Barbe met en œuvre des programmes de requalification de ses grands ensembles immobiliers. Ces opérations sont menées dans certains cas avec le partenariat de l'ANRU (Behren-lès-Forbach).

L'objectif est de restructurer et changer l'image de ces quartiers, afin de leur rendre leur attractivité et de favoriser la mixité sociale et urbaine.

↳ Perspectives

Le patrimoine

La SAS Sainte Barbe mène depuis 2001 une activité intense de réhabilitation de son patrimoine pour que ses locataires bénéficient des nouvelles performances rendues possibles dans ce domaine et profitent d'économies d'énergie conséquente qui en résultent. Son raisonnement a été d'intégrer en amont la quittance globale du locataire comme levier de l'attractivité de ses logements.

Son ambition est de faire progresser rapidement son parc en matière de confort et de performance thermique qui sera passé intégralement en classe énergétique "C" d'ici 2020 et de poursuivre les rénovations de logements (environ 2 000 logements sur 5 ans).

La Sainte Barbe poursuit l'adaptabilité des logements au profit des séniors par la mise en place d'ascenseurs extérieurs :

- En 2014, deux immeubles ont été dotés d'ascenseurs à Farébersviller et Saint-Avold.
- En 2016, 1 immeuble est en cours à Stiring-Wendel
- En 2017, 3 opérations à Saint-Avold, Behren et Morsbach sont prévues en livraison

Les démolitions

Depuis la reprise du parc en 2001, 1192 logements ont été démolis, principalement dans le cadre de restructuration de grands ensembles immobiliers.

En 2015, la Sainte Barbe a procédé à la démolition de 128 logements dont 56 à Behren, 66 à Hombourg-Haut et 6 à Farébersviller, et prévoit la démolition en 2016 de 180 logements dont 72 à Behren, 40 à Hombourg-Haut et 68 à Farébersviller.

Les ventes

Dans le cadre de la poursuite de son programme de ventes et conformément aux engagements pris lors de la reprise du parc en décembre 2001, la Sainte Barbe a procédé, au cours de l'année 2015 à la vente de 81 logements et de 128 ares de terrain.

En 2015, la Sainte Barbe a poursuivi sa stratégie de vente engagée par le développement de programmes d'accession à la propriété à prix maîtrisé de petits collectifs situés dans des quartiers sensibles. Ces immeubles entièrement réhabilités dans leurs parties communes et convenablement isolés, sont vendus en lots à des prix inférieurs à 15 ans de loyer. Ces ventes ont trouvé un réel écho et permettent de créer une mixité sociale sur nos quartiers.

Cette stratégie s'oriente autour de 4 axes :

- Le maintien pour les anciens mineurs de la possibilité d'achat de leur logement sur les secteurs arbitrés en vente et non réhabilités ;
- La vente de certains logements vacants non réhabilités ;
- La vente de foncier à bâtir ;
- Le développement de programmes d'accession à la propriété à prix maîtrisé de petits collectifs situés dans des quartiers sensibles.

Les plus-values réalisées par la rotation du parc permettent l'apport en fonds propres nécessaires au financement équilibré des projets patrimoniaux présentés.

1 277 logements ont ainsi été cédés depuis la reprise du parc dont plus de 40% à d'anciens mineurs ayants droit.

Les constructions

Attentive aux besoins de ses clients et de ses partenaires locaux, la Sainte Barbe poursuit son développement et participe à la mise en œuvre de l'action gouvernementale en matière de production de logements et de développement durable en proposant notamment une offre adaptée aux personnes âgées. Sont en projet pour une livraison en 2017 :

44 logements collectifs à Freyming-Merlebach
18 logements collectifs à Freyming-Merlebach
24 logements individuels à Behren
16 logements à Creutzwald

D'autres projets sur les communes de Macheren, Farébersviller et Stiring-Wendel sont à l'étude.

Cette politique accompagne avantagement les évolutions de la demande liées au cadre sociologique du bassin houiller Mosellan.

**CONTACT
PRESSE**

Sandra Gunther
Assistante de Direction
sgunther@groupesni.fr
Tél. : +33(0)3 87 83 49 20